



ESTADO DO CEARÁ  
MUNICÍPIO DE CASCAVEL



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

INTRODUÇÃO

- 1.1** Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo apresentar uma solução detalhada para a locação de um imóvel destinado a atender as necessidades operacionais da Secretaria Municipal da Educação. A proposta envolve a locação de um imóvel específico para o funcionamento temporário da Escola de Ensino Fundamental em Tempo Integral (EEFTI) Joaquim Ferreira Batista, situada na comunidade de Mangabeira, Distrito de Jacarecoara, zona rural de Cascavel, Ceará
- 1.2** A análise contempla a adequação do imóvel em termos de espaço físico, acessibilidade, segurança, e infraestrutura necessária para garantir a continuidade das atividades educacionais, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Secretaria Municipal da Educação e as normativas legais vigentes.

**2 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:**

**2.1** A Escola de Ensino Fundamental em Tempo Integral (EEFTI) Joaquim Ferreira Batista passará por uma ampla reforma em sua estrutura física. Para garantir a continuidade das atividades acadêmicas durante o período das obras, é imprescindível a locação temporária de um imóvel que possa acomodar a unidade escolar. Esta medida é essencial para assegurar que os alunos tenham acesso a um ambiente de aprendizagem adequado, garantindo a continuidade do processo educacional sem interrupções.

**2.2** Dada a urgência de manter a oferta de ensino público de qualidade no município, a locação temporária de um imóvel na localidade de Mangabeira, Distrito de Jacarecoara, município de Cascavel, Ceará, torna-se uma ação fundamental. A alocação deste espaço visa atender à demanda da EEFTI Joaquim Ferreira Batista durante o período de reforma.

**2.3** A locação de um imóvel para abrigar temporariamente os alunos da rede de ensino municipal é crucial para garantir um ambiente propício à qualidade do ensino. A seleção do imóvel deve ser baseada em critérios técnicos rigorosos, que assegurem a segurança, conforto e funcionalidade necessários para o pleno desenvolvimento das atividades educacionais.

**2.4** O imóvel locado deve oferecer uma infraestrutura adequada que inclua salas de aula amplas e bem iluminadas, áreas administrativas funcionais, e espaços dedicados a atividades extracurriculares. A disposição eficiente desses espaços dentro do imóvel é essencial para uma organização eficaz do ambiente escolar, contribuindo para uma experiência educacional positiva.

**2.5** A localização do imóvel é um fator determinante para o sucesso desta medida. O imóvel deve ser facilmente acessível para alunos, professores e funcionários, minimizando o tempo de deslocamento e evitando que o transporte comprometa o horário das aulas e outras atividades escolares. A proximidade com a comunidade escolar é um critério fundamental na seleção do imóvel.

**2.6** Para garantir um ambiente de aprendizagem eficaz, o imóvel deve contar com climatização adequada, boa acústica para minimizar interferências sonoras externas e internas, e condições higiênicas que promovam a saúde e o bem-estar de todos os ocupantes. Esses fatores são indispensáveis para criar um ambiente educacional que favoreça a concentração e o desempenho acadêmico.

**2.7** Em resumo, a locação temporária de um imóvel para a EEFTI Joaquim Ferreira Batista não se limita à simples disponibilização de espaço físico. Envolve a criação de um ambiente educacional seguro, confortável e adequadamente equipado para atender às necessidades pedagógicas, assegurando, assim, a continuidade do ensino de qualidade no município.

**3.0 PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO**

*José Maria*  
*MR.*

*MF*



ESTADO DO CEARÁ  
MUNICÍPIO DE CASCAVEL



A presente contratação estará em consonância com o Plano de Contratações Anual 2024-2025 da Prefeitura Municipal de Cascavel, Ceará.

#### 4.0 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos basilares para a presente contratação são divididos da seguinte forma:

##### 5.1 REQUISITOS LEGAIS:

- 3.1.1. Lei Federal 14.133/21 – Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
- 3.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 3.1.3. Decreto Municipal nº 011 de 17 de março de 2023 – Estabelece normas sobre licitações, contratos administrativos no âmbito do Poder Executivo Municipal de Cascavel/CE;
- 3.1.4. Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;
- 3.1.5. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;
- 3.1.6. Lei 10.406/2002 – Código Civil.

##### 3.2. REQUISITOS DE NEGÓCIO

3.2.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DA EEFTI JOAQUIM FERREIRA BATISTA, NO MUNICÍPIO DE CASCAVEL-CE.

##### 3.3. REQUISITOS TÉCNICOS

3.3.1. Atendimento às especificações contidas na Especificação Técnica, em anexo.

#### 1. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. Diante da necessidade de contratação e tendo em vista a análise das alternativas possíveis de soluções, procedendo-se à análise de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.

4.1.1. Conforme determinação nos autos do processo que instrui a presente contratação, a estrutura deverá ser locada para garantir o funcionamento temporário da EEFTI JOAQUIM FERREIRA BATISTA, tendo em vista que a referida unidade escolar está em reforma, necessitando deslocar os alunos para um novo ambiente, temporário, bem como, a necessidade de fornecer um ambiente escolar adequado, que propicie a qualidade do aprendizado, além disso é importante que o mesmo padrão estrutural definido pela **SECRETARIA DA EDUCAÇÃO**, seja mantido e o imóvel esteja em condições de pronta utilização, portanto, por esse entendimento, se forem necessárias adequações no imóvel para atender às especificações técnicas requeridas, caberia ao proprietário do imóvel realizá-las e entregar o imóvel apto para utilização.

4.1.2. Cabe ressaltar nesta etapa que, assim como já citado em outros estudos de contratação de imóvel desta secretaria tem-se, além da possibilidade de construção de imóvel próprio, dois possíveis modelos de locação, sendo:

**I - Locação tradicional:** o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

**II - Locação com facilities:** o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

*Handwritten signature and stamp*



ESTADO DO CEARÁ  
MUNICÍPIO DE CASCAVEL



**III - locação *built to suit* – BTS:** o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

4.1.3. Para instruir a etapa futura de pesquisa de mercado dos imóveis disponíveis e a definição de qual das opções de locação será escolhida, elencam-se abaixo alguns pontos relativos a cada possibilidade:

**4.2. Modelos de locação mais utilizados:**

**4.2.1. Locação Tradicional:**

4.2.1.1. Neste modelo, o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pela **SECRETARIA DA EDUCAÇÃO**, as adequações requeridas para atender às necessidades do órgão.

- Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, sem necessidade de reforma;
- Reforma executada durante o período de vigência do contrato, tendo mensalmente os custos de locação, sem possibilidade de ocupação do imóvel;
- Custos administrativos para mobilização da equipe da Engenharia para levantamentos arquitetônicos, *as built*, elaboração de projetos de adequação executivos arquitetônico, de ar-condicionado, elétrico e lógico, elaboração de orçamento estimativo de custo de reforma; custos referentes à contratação pontual da reforma, acompanhamento da execução da reforma, recebimentos do imóvel, dentre outros;
- Eventual necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, incidindo em custos adicionais;

**4.2.2. Locação de imóvel sob medida (*built to suit*)**

- *Built to suit* retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades da Secretaria da Educação, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

**4.2.3. Locação de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador:**

- Necessidade de elaboração de projetos (*as built*, arquitetônico, ar-condicionado, elétrico e lógico) e orçamento estimativo da reforma pela Engenharia, análise do plano de investimento e plano de amortização pelos departamentos competentes, Necessidade de serem realizadas as etapas listadas acima para todos os possíveis imóveis selecionados, podendo ser diversos imóveis, a fim não restringir a ampla concorrência, para que seja possível verificar a intenção do proprietário em prosseguir com o modelo de locação;
- Risco de, durante a etapa de elaboração de projetos e orçamento estimativo, os proprietários dos imóveis desistirem da locação por encontrarem outros interessados ou mesmo os valores do aluguel serem reajustados, devido ao tempo decorrido, fazendo com que se perca o trabalho realizado até o momento;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da **SECRETARIA DA EDUCAÇÃO**, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

**4.2.4. Locação de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel**

- Imóvel já entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;
- Recebimento do imóvel posterior à realização das adequações, então, quando da entrega do imóvel, não há necessidade de o mesmo ser revertido às condições originais;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da **SECRETARIA DA EDUCAÇÃO**, sem necessidade de reforma durante o período de vigência do contrato;

*Handwritten signatures and initials.*



ESTADO DO CEARÁ  
MUNICÍPIO DE CASCAVEL



**2. IMPACTOS AMBIENTAIS**

**Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.**

No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer aos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

5.1.1. Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;

5.1.2. Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

5.1.3. Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas; e

5.1.4. Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

5.2. Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de "bota fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;

5.3. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

5.3.1. Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, qualquer que emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e

5.3.2. Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR 10151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

5.4. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.

5.5. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA, quando couber:

5.5.1. Racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxico-poluentes;

5.5.2. Substituição de substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;

5.5.3. Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;

5.5.4. Reciclagem/destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades executadas;

5.5.5. Descarte adequado de materiais tóxicos como óleo motor, lâmpadas fluorescentes, pilhas e baterias, sempre apresentando à CONTRATANTE a comprovação deste descarte, de forma ecologicamente correta;

5.5.6. Os materiais empregados deverão atender à melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto.

**3. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO**

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNID. MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
------	-------------------	--------------	------------	-------------	-------------------

*MR*  
*João*



ESTADO DO CEARÁ  
MUNICÍPIO DE CASCAVEL



1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DA EEFI JOAQUIM FERREIRA BATISTA. LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DA EEFI JOAQUIM FERREIRA BATISTA NA LOCALIDADE DA MANGABEIRA.	Mês	5	800,00	4.000,00
---	--	-----	---	--------	----------

#### 4. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Para fins de comparação objetiva do preço de mercado realizou-se pesquisa de mercado com base em exercícios financeiros anteriores, chegando-se ao valor estimado médio de R\$ 4.000,00 (Quatro mil reais), relativo aos custos com locação do imóvel no modelo tradicional.

#### 5. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

#### 6. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

9.1. Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

- A locatária, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros, caso necessário;
- À locadora, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à ocupação, sem custos para a locatária, caso necessário;

#### 7. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Não há contratação correlata ou interdependente.

#### 8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Pretende-se com essa contratação **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DA EEFI JOAQUIM FERREIRA BATISTA NO MUNICÍPIO DE CASCAVEL-CE**, conforme as especificações apontadas.

#### 9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

12.1. Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP, verifica-se que para atender ao programa de necessidades estipulado pela SECRETARIA DA EDUCAÇÃO, necessitaria de um imóvel com área aproximada de 24.000 m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil, metros quadrados).

12.2. O ETP avaliou também, que o levantamento de mercado traz com possibilidades de modelo de locação (i) locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente, caso haja necessidade, (ii) locação de imóvel sob medida (*built to suit*), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador ou incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel. Conforme avaliamos para o caso em tela, a locação tradicional seria a mais eficiente para a pronta-ocupação, haja vista as peculiaridades do Município sendo o modelo amplamente adotado pela cultura local.

12.3. Posto isto, a descrição completa da solução será apresentada, mediante laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653,

CNPJ nº 07.589.369/0001-20 | CGF nº 06.920.253-2

Site: [www.cascavel.ce.gov.br](http://www.cascavel.ce.gov.br) | E-mail: [licitacao@cascavel.ce.gov.br](mailto:licitacao@cascavel.ce.gov.br)

MR.  
Secretaria  
M



ESTADO DO CEARÁ  
MUNICÍPIO DE CASCAVEL



podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT em anexo.

12.4. Deverá ainda haver a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto por meio de declaração emitida pela autoridade competente da secretaria.

**10. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO**

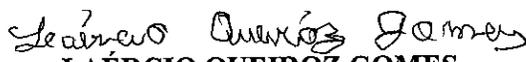
13.1. Do ponto de vista técnico, analisado por esta Comissão de Planejamento, declara-se viável a busca por imóveis conforme requisitos descritos na especificação técnica anexa e de acordo com a necessidade.

Cascavel-CE em 13 de agosto de 2024.

Equipe de Planejamento

  
MAYARA JORGE DE SOUSA ROCHA  
MEMBRO DA COMISSAO DE PLANEJA-  
MENTO

  
VALDIVIA RIBEIRO SANTOS BRAZ  
MEMBRO DA COMISSAO DE PLANEJA-  
MENTO

  
LAÉRCIO QUEIROZ GOMES  
MEMBRO DA COMISSAO DE PLANEJAMENTO

Secretário Responsável

  
RÔMULO ANDRADE PINHEIRO FILHO  
SECRETARIO DA EDUCAÇÃO